L'Etablissement Public Foncier Local : Mode d'emploi

Un EPFL, c'est pour qui ?

C'est un outil créé à l'initiative des collectivités locales (communauté de communes, communes …) et porté par les collectivités locales.

C'est un outil partenarial de mutualisation des moyens pour l'action foncière.

Département et Région peuvent accompagner les collectivités locales volontaires et apporter une dotation financière supplémentaire lors de sa création.
Cependant, ils ne peuvent constituer à eux seuls un EPFL local sans l'adhésion des collectivités locales, qui ont les compétences opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de ses actions.

Un EPFL, c'est quoi ?

L'Etablissement Public Foncier Local est un établissement public à caractère industriel et commercial.

C'est un outil dédié à la maîtrise de foncier.

L'EPFL est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières.

Les compétences d'un EPFL sont exclusivement foncières (achat, gestion, revente …).

C'est un outil au service des collectivités locales.

Il intervient au profit des collectivités locales adhérentes.

Il intervient dans un périmètre défini par ses statuts et par ses membres adhérents.

Son périmètre d'intervention est celui des EPCI adhérents et compétents, ou à défaut des communes ayant délibéré favorablement pour adhérer à l'EPFL.

C'est un outil complémentaire et préalable à l'aménagement et à la construction. Ce n'est pas un outil d'aménagement et de construction.

L'EPFL n'est pas un aménageur. Il n'a pas pour rôle d'aménager des zones, des espaces. Il n'est pas constructeur. Il ne construit pas, ni ne réhabilite des bâtiments.

Un EPFL, ça sert à quoi ?

Pour les collectivités adhérentes, l'Etablissement Public Foncier Local sert à assurer les moyens financiers et techniques pour mener à bien les projets fonciers du territoire.

- Il apporte une aide à l'acquisition foncière.

Il permet de faciliter les politiques locales de l'habitat (construction de logements sociaux, renouvellement urbain, lutte contre l'habitat dégradé …) mais aussi de favoriser les grands projets structurants, le développement de l'activité économique, la revitalisation rurale, la reconversion des friches industrielles et de mettre en œuvre des interventions de préservation et de valorisation des espaces naturels.

C'est un partenaire qui porte du foncier et qui permet d'anticiper sur les projets.

- Il permet à la collectivité de réfléchir plus sereinement à l'évolution qu'elle souhaite donner à son territoire, son projet, tout en maîtrisant les coûts du foncier qui lui sera livré.

C'est un partenaire qui permet de maîtriser les coûts du foncier … et apporte une capacité d'ingénierie foncière à ses membres.

- Il assure une mission de conseil juridique et d'assistance sur le foncier en appui à un projet, y compris sur la valeur économique du foncier (le prix d'acquisition) nécessaire à la faisabilité du projet final (charges foncière – prix de sortie).

C'est un partenaire dans la réflexion et la mise en œuvre de projets de territoire.

- Il peut intervenir, à la demande, en soutien opérationnel, dans la mise en œuvre de procédure de préemption, de procédures d'aménagement, de négociations foncières, de montages complexes …
- Il participe à des réunions de travail et/ou peut être associé aux réflexions des documents d'urbanisme.

C'est un partenaire-conseil dans l'accès au foncier, qui participe à la définition et à la concrétisation d'une stratégie de territoire.

Par la nécessité de constitution d'un programme d'actions, l'EPFL se doit d'accompagner les territoires adhérents dans la constitution d'un « référentiel foncier », sorte de document de base référençant l'ensemble des fonciers à enjeux à court, moyen et long terme, permettant à la collectivité d'établir ses priorités et ses besoins en matières d'actions foncières dans le temps.

Le programme d'actions de l'EPFL sera la traduction d'une stratégie de territoire, d'une organisation des actions et priorités à mettre en œuvre, en lien avec les besoins et les volontés de projet du territoire.

Comment fonctionne un EPFL ?

L'EPFL intervient exclusivement à la demande de ses membres.

Qui peut adhérer ?

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) réunissant les trois compétences (compétents en matière de schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) et de Programme Local de l'Habitat (PLH)) et le cas échéant, les communes non membres de l'un de ces établissements, le Département et la Région.

Avec ses membres, il établit un Programme Pluri-Annuel d'Intervention (PPI)

Le PPI doit :

- définir les orientations et les objectifs à atteindre,
- répondre aux besoins fonciers des membres dans la mise en œuvre de leur projet,
- tenir compte des capacités financières des membres à mener à bien les projets.

Il met en œuvre les acquisitions foncières au regard des règles et critères établis par ses membres.

Les actions menées doivent respecter les critères et cibles prioritaires définies au sein du règlement intérieur.

Le cadre de son action dépend des droits et outils mis à sa disposition.

Il doit pouvoir disposer d'un droit d'intervention « préférentiel » mis à sa disposition par la collectivité.

Les modes d'acquisition des biens immobiliers et fonciers par un EPFL sont souvent :
- par voie amiable (négociation à l'amiable) en accord préalable avec la commune,
- par l'exercice des droits de préemption (délégués par les collectivités membres – intercommunalités ou communes).

Il porte les biens acquis pour le compte de ses membres sur une durée définie, et selon un engagement commun (convention).

Lorsque l'EPFL se rend propriétaire d'un bien bâti ou non bâti, celui-ci assure le portage foncier pour une durée validée avec la collectivité destinataire du bien via une convention de portage. Les durées de portage sont déterminées en fonction de l'opération envisagée.

Pendant cette durée de portage, l'EPFL assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire. A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage à racheter les biens dans les conditions prédéfinies.

Il intervient dans une perspective de réalisation d'un projet à la fin de la durée de portage, défini par la collectivité.

La convention peut être tripartite entre l'EPFL, la commune et l'intercommunalité, en fonction du type de projet et de ses enjeux. La collectivité bénéficiaire (la commune ou l'intercommunalité) s'engage à respecter la durée de portage, et donc les délais de sortie du foncier, selon les conditions et les engagements pris communément – en matière de rachat / rétrocession du foncier, de destination finale et de composition de programme (réalisation du projet ayant motivé, validé l'acquisition).

Quelles sont ses ressources ?

Il assure la pérennité de son action par la revente du foncier qui lui permet de réalimenter des capacités financières de l'EPFL et d'accroître ses capacités propres d'investissement (revolving).

Le législateur a doté l'EPFL d'une ressource fiscale propre : la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) peut être instaurée sur le territoire par ses membres.

Il l'a également doté d'une capacité de « revolving » (il est le seul outil à pouvoir en bénéficier), à savoir à dotations ou cotisations de ses membres égales dans le temps, une

augmentation de ses capacités propres d'investissement au fur et à mesure de la revente des biens acquis.

Exemple :

Si la dotation TSE est de 1 000 000 € sur le territoire couvert et les acquisitions sur la première année de 1 500 000 € pour une durée de portage de 4 ans …

A la 5ème année : la dotation TSE sera toujours de 1 000 000 € (linéaire dans le temps), mais la revente des acquisitions de la première année ; en fin de portage, ajouteront 1 500 000 € (recettes) de capacité d'investissement supplémentaire.

Et ainsi de suite … c'est le revolving.

Quel est l'intérêt d'un EPFL pour le département de l'Ariège ?

Aujourd'hui, il apparaît que **la maîtrise de l'étalement urbain est indispensable afin de proposer des centres bourgs attractifs**. La priorité est d'utiliser, de **recycler le capital foncier des communes « intra-muros » avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation**.
Des difficultés importantes subsistent pour la reconquête de ces centres anciens : **la question de la maîtrise du foncier et le portage financier des opérations de réhabilitation parfois très lourdes financièrement et complexes à porter pour les communes.**

Aujourd'hui, le constat est le suivant : **les collectivités ne disposent pas de suffisamment de moyens pour agir sur leur territoire.** La création d'un EPFL à l'échelle du département permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- **Soutenir les communes dans la constitution de réserves foncières** afin d'anticiper l'urbanisation de zones stratégiques de développement (ZAC, lotissements, éco quartiers...),
- **Modérer l'étalement urbain** en facilitant les opérations de rénovation urbaine (reconquête centre bourg, friches industrielles et commerciales…),
- **Favoriser la mise en œuvre du volet foncier des P.L.H** (Programme Locaux de l'Habitat) **et des OPAH-RU** (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine),
- Aider à préserver le foncier nécessaire au **maintien d'exploitations agricoles viables**,
- **Protéger les espaces naturels**.